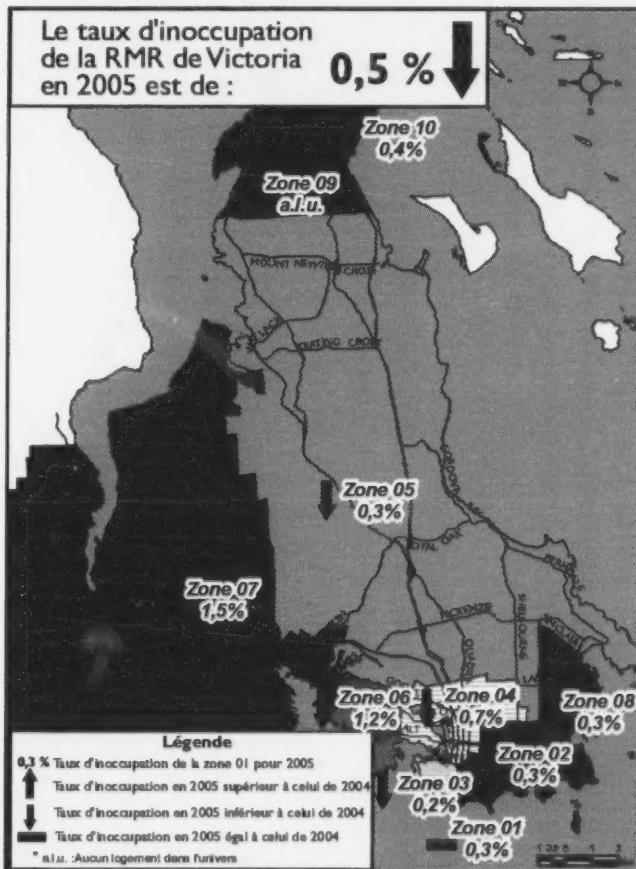


APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE VICTORIA
OCTOBRE 2005

Le taux d'inoccupation des appartements demeure bas en 2005

- Dans la région métropolitaine de Victoria, le taux d'inoccupation est descendu cette année au creux de 0,5 % qui avait été touché en 2001; l'an dernier, il s'élevait à 0,6 %.
- L'amélioration des perspectives d'emploi se traduit par un accroissement de la demande de logements locatifs, car les gens migrent dans la région métropolitaine de Victoria pour travailler.
- Le loyer moyen a augmenté de 4,5 % entre 2004 et 2005 – une hausse sans précédent depuis 1991.
- En plus de faire monter les loyers, la faiblesse persistante du taux d'inoccupation des appartements favorise l'expansion du marché locatif secondaire, qui comprend les logements offerts en location par des investisseurs (copropriétés), des propriétaires-occupants (logements accessoires) et d'autres locataires (colocation).



SOMMAIRE

Analyse

- 1 Faits saillants
- 2 Aperçu national
- 3 Taux d'inoccupation des appartements et univers d'enquête
- 4 Loyer moyen et taux de disponibilité des appartements
- 5 Taux d'inoccupation, loyer moyen et disponibilité des maisons en rangée. Perspectives pour 2006.
- 6-7 Carte : description des zones
- 8-16 Tableaux
- 17-18 Méthode d'enquête, personnes-ressources

TABLEAUX STATISTIQUES

- 1.1.1 Taux d'inocc., appart.
- 1.1.2 Loyers moyens, appart.
- 1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
- 1.1.4 Taux de dispon., appart.
- 1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
- 1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
- 1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
- 1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
- 2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
- 2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
- 2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
- 2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée
- 3.1.1 Taux d'inocc., appart. et log. en rangée
- 3.1.2 Loyers moyens, appart. et log. en rangée
- 3.1.3 Univers et unités vacantes, appart. et log. en rangée
- 3.1.4 Taux de dispon., appart. et log. en rangée

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains¹ du Canada s'est chiffré de nouveau à 2,7 % en octobre 2005, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste légèrement inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

La stabilisation du taux d'inoccupation dans tous ces centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. D'abord, les importants niveaux d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an,

car la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations louées. En outre, même si les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé dans la plupart des centres en 2005, ce qui a aidé à soutenir la demande de logements locatifs. Et sans égard à la demande croissante, il s'achève encore beaucoup de copropriétés dans une multitude de centres. Ces dernières concurrencent le marché locatif et exercent ainsi des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation à divers endroits. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que certaines sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location.

Même si les taux d'inoccupation ont en moyenne augmenté ces dernières années, de nombreux ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Il leur faudrait ou bien une habitation moins chère, ou bien de l'aide pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, ce qui comprend par exemple les ménages vivant dans des conditions de surpeuplement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux les plus élevés ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les

plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 principaux centres où les loyers ont augmenté, la hausse a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (5,5 %), Victoria (4,8 %) et Québec (3,7 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 principaux centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 \$, 1 004 \$ et 920 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (468 \$ et 469 \$).

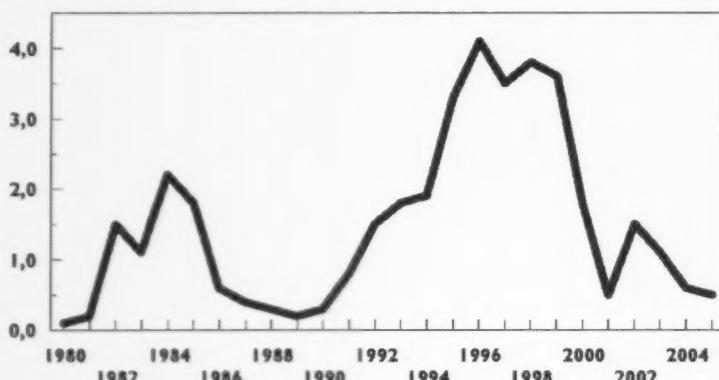
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines du Canada se situait à 3,9 % en octobre 2005, tout comme en octobre 2004. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (12,2 %), Hamilton (7,4 %) et Saint John (N.-B.) (6,9 %), et les plus bas, à Sherbrooke (1,4 %) et Victoria (1,5 %).

Cette année encore, c'est Victoria qui est l'agglomération canadienne où le taux d'inoccupation des appartements est le plus bas (0,5 %).

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

TAUX D'INOCUPATION DES APPARTEMENTS
RÉGION MÉTROPOLITaine DE VICTORIA
de 1980 à 2005

POURCENTAGE



Source : Bureau de la SCHL à Victoria

La demande d'appartements locatifs demeure vive

En raison du gonflement de la demande sur le marché locatif et de l'insuffisance de logements locatifs neufs, le taux d'inoccupation demeure bas à Victoria. Si la demande augmente, c'est grâce à la forte croissance de l'emploi, à

Moins d'appartements sur le marché locatif en 2005

Dans la région métropolitaine de Victoria, aucun logement locatif d'initiative privée n'a été achevé en 2005. Par ailleurs, certains logements locatifs existants ont été convertis en locaux qui seront utilisés à d'autres fins. Par conséquent, l'univers des appartements locatifs a perdu 100 unités. L'enquête menée par la SCHL en 2005 a porté sur 23 609 appartements, dont 116 étaient vacants, et sur 688 maisons en rangée, dont seulement 5 étaient inoccupées.

Comme le prix des habitations augmente beaucoup plus rapidement que les loyers, les propriétaires-bailleurs sentent de plus en plus qu'ils doivent convertir leurs

l'amélioration du bilan migratoire et à la hausse des inscriptions à l'université.

La catégorie des appartements de trois chambres et plus est celle pour laquelle le taux d'inoccupation a été le plus faible, soit de 0,2 %, ce qui indique que les appartements locatifs pouvant loger les ménages de plusieurs

appartements locatifs en copropriétés pour propriétaire-occupant, lorsque c'est possible. Pour des motifs comparables, les promoteurs qui envisagent la

personnes, comme les familles, sont ceux qui sont les plus difficiles à trouver. On n'a en fait recensé aucun logement inoccupé dans cette catégorie à l'extérieur de la ville de Victoria. De même, on n'a pas trouvé d'appartement de deux chambres vacant à Sidney ou à Oak Bay.

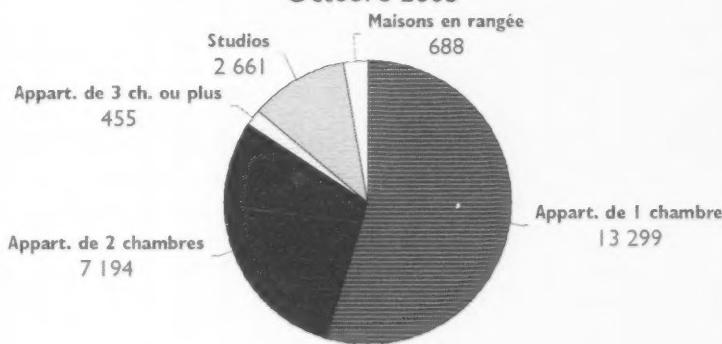
Dans le cas des petits appartements, c'est dans la ville de Victoria et à Saanich qu'ont été observés les taux d'inoccupation les plus bas. À l'opposé, les taux les plus élevés pour ce type d'appartement ont été recensés à Esquimalt et dans les marchés de la côte Ouest (Langford, View Royal, Colwood et Sooke).

Dans tous les secteurs de la région métropolitaine de Victoria, le taux d'inoccupation s'est maintenu sous la barre des 2 %. Il a en fait été inférieur à 1 % partout, sauf à Esquimalt et sur la côte Ouest. Le secteur James Bay de la ville de Victoria est l'endroit où le taux d'inoccupation est le plus bas, soit de 0,2 %. Suivent ensuite quatre secteurs affichant un taux de 0,3 % : Fort Street, Cook Street, Saanich/Central Saanich et Oak Bay.

construction de collectifs d'habitation sont davantage attirés par le marché de la copropriété que par le marché locatif.

Univers locatif

Région métropolitaine de Victoria
Octobre 2005



Source : Bureau de la SCHL à Victoria

Le taux de disponibilité des appartements est plus bas qu'en 2004

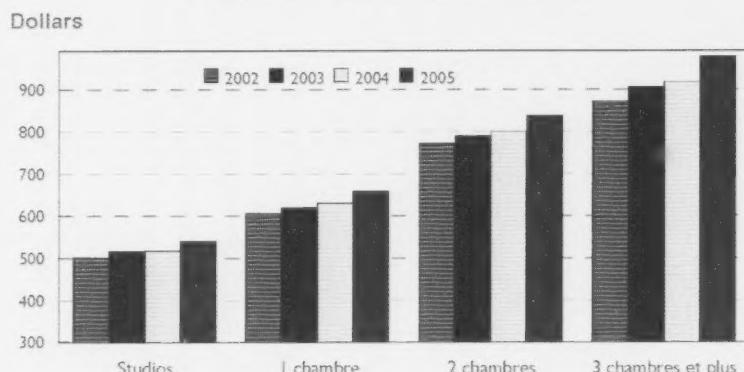
Le taux de disponibilité, qui était de 1,9 % l'an dernier, est descendu à 1,5 % cette année. Cela témoigne de la vigueur de la demande sur le marché locatif de Victoria. **Dans tous les marchés sauf ceux de la côte Ouest, il y a moins d'appartements disponibles pour la location cette année que l'année dernière.** (On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant.)

Les studios sont les appartements pour lesquels le taux de disponibilité est le plus haut, soit de 2,4 %. Les appartements les moins disponibles sont ceux comptant trois chambres ou plus; leur taux de disponibilité a toutefois augmenté : il est passé de 0,8 %, en 2004, à 1,1 %, en 2005.

La faiblesse des taux d'inoccupation et de disponibilité exerce une pression à la hausse sur les loyers (voir ci-dessous) et contribue à élargir le **marché locatif secondaire**, qui comprend notamment les copropriétés offertes en location, les logements locatifs accessoires et les logements occupés par des colocataires. Le prix croissant des habitations dans la région métropolitaine de Victoria (hausse de 17 % en 2003, de 18 % en 2004 et de 20 % en 2005) est un autre facteur à l'origine du grand nombre de logements accessoires présentement loués : certains propriétaires-occupants offrent en location une chambre ou un appartement dans leur maison pour arriver à payer leurs charges hypothécaires élevées. Pour leur part, les investisseurs sont attirés par la montée des prix sur le marché immobilier de Victoria; eux aussi sont intéressés à offrir des copropriétés ou des maisons en location.

Loyer moyen des appartements

Région métropolitaine de Victoria
d'octobre 2002 à octobre 2005



Source : Bureau de la SCHL à Victoria

Loyers des appartements : un peu plus élevés qu'en 2004

En raison de la **rareté persistante des logements vacants** et de l'accroissement des dépenses d'exploitation dans la région métropolitaine de Victoria, le loyer moyen a grimpé de 4,5 % sur un an – une progression sans précédent depuis 1991. En 2004, la hausse avait été de 1,4 %.

L'augmentation annuelle la plus importante des loyers a été observée dans la catégorie des appartements de trois chambres ou plus – elle a été de 6,4 %; dans cette catégorie, le loyer moyen s'est établi à 976 \$ cette année.

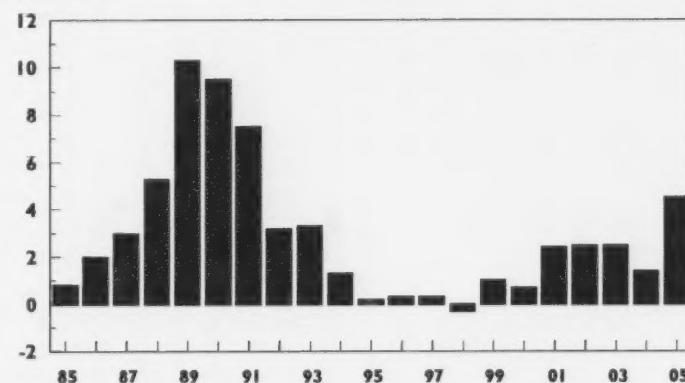
Les régions où le taux d'inoccupation est le plus bas sont le plus souvent celles où les majorations des loyers ont été les plus élevées. Le bond le plus spectaculaire a été enregistré à Sidney,

ANNUAL CHANGE IN AVERAGE APT. RENTS

METROPOLITAN VICTORIA

1985 to 2005

PERCENT



Source: CMHC Victoria

où les loyers ont grimpé de 11,5 % sur un an. Vient ensuite Oak Bay, avec une augmentation de 7,2 %.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée descend sous la barre de 1 %

Lors de l'enquête menée sur le marché locatif de la région métropolitaine de Victoria en octobre 2005, cinq des 688 maisons en rangée de l'univers étaient inoccupées; cela correspond à un taux d'inoccupation de 0,7 %.

Aucune maison en rangée n'était vacante dans la ville de Victoria, et toutes les maisons de deux chambres de la région métropolitaine étaient occupées. Le faible taux d'inoccupation des maisons en rangée et des grands appartements témoigne de la rareté des logements locatifs d'initiative privée convenant aux familles dans la région de la capitale britanno-colombienne.

La disponibilité des maisons en rangée est plus grande à Oak Bay et sur la côte Ouest

Dans l'ensemble, 2,2 % des maisons en rangée faisant partie de l'enquête menée en octobre 2005 étaient

disponibles pour la location. Les locataires étaient plus susceptibles de trouver une maison en rangée disponible à Oak Bay ou dans les marchés de la côte Ouest que dans la ville de Victoria, qui affiche le taux de disponibilité le plus bas de la région.

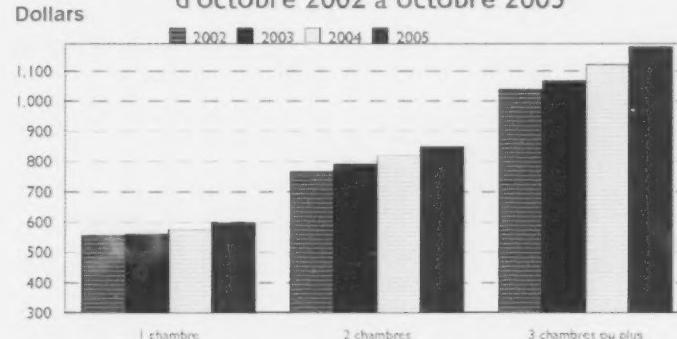
Comme dans le cas du taux d'inoccupation, c'est la catégorie des maisons en rangée de deux chambres qui a le taux de disponibilité le plus bas. Cela indique que cette catégorie du marché connaîtra encore des difficultés au cours des prochains mois.

Montée du loyer des maisons en rangée

Le loyer moyen a augmenté de 2,0 % entre 2004 et 2005, ce qui fait suite à la hausse de 4,6 % affichée un an auparavant. Les loyers ont progressé dans toutes les catégories et dans tous les secteurs géographiques, sauf dans la catégorie des maisons en rangée de deux chambres à Esquimalt.

Loyer moyen des maisons en rangée

Région métropolitaine de Victoria
d'octobre 2002 à octobre 2005



Source : Bureau de la SCHL à Victoria

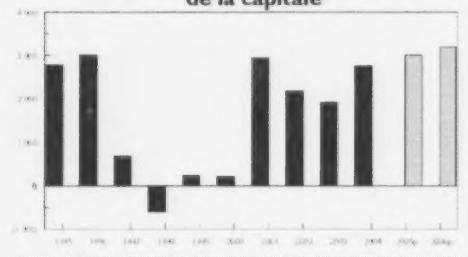
Le marché locatif se détendra en 2006

La SCHL prévoit que les taux d'inoccupation vont augmenter légèrement en 2006, car davantage de logements en copropriété seront achevés – et certains se retrouveront sur le marché locatif. Comme la croissance de l'emploi va rester robuste et la migration vers la région de Victoria va s'intensifier, la SCHL s'attend à ce que la demande de logements locatifs demeure vive tout au long de 2006.

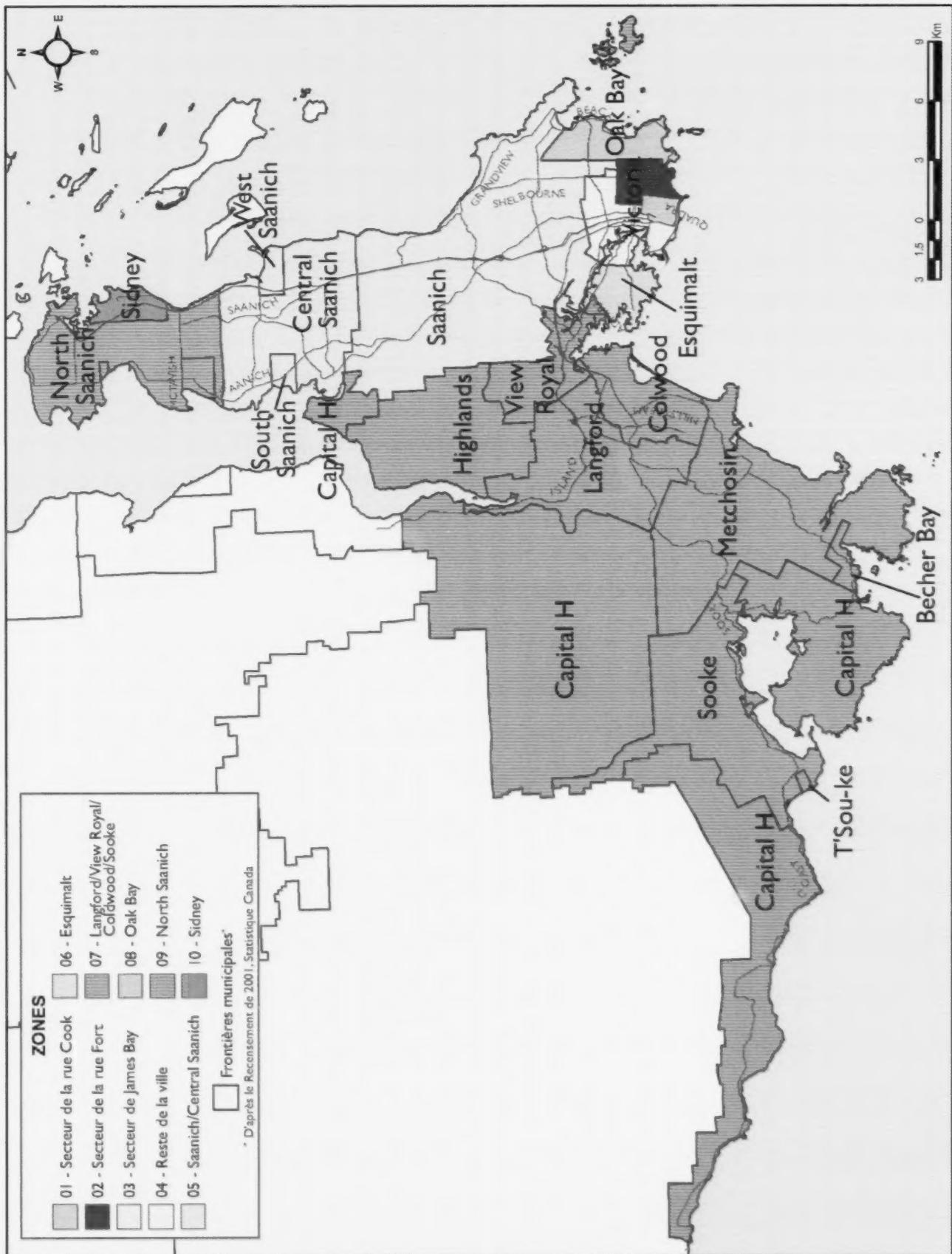
Elle prévoit que le loyer moyen montera de 3 à 5 % dans la région métropolitaine de Victoria l'an prochain, étant donné que les taux d'inoccupation demeurent bas et que la forte demande exerce une pression à la hausse sur les loyers.

Malgré la progression des loyers, les investissements dans le marché locatif seront éclipsés par ceux effectués dans le marché des propriétaires-occupants, où la croissance des prix est beaucoup plus importante. La SCHL s'attend à ce que les mises en chantier soient peu nombreuses sur le marché locatif en 2006.

Migration nette dans la région de la capitale



Source : B.C. Stats, tableau des composantes de la migration; prévisions de la SCHL.



- DESCRIPTION DES ZONES - RMR DE VICTORIA

Zone 1	Secteur de la rue Cook - comprend les quartiers Fairfield et Rockland; délimité à l'ouest par la rue Douglas, au nord par la rue Fort et à l'est par la rue Moss.
Zone 2	Secteur de la rue Fort - comprend le quartier Fernwood; délimité à l'ouest par la rue Cook, au nord par la rue Bay et à l'est par la limite de la ville de Victoria.
Zone 3	Secteur de James Bay - délimité à l'est par la rue Douglas.
Zone 4	Reste de la ville - comprend le noyau du centre-ville, ainsi que les quartiers Victoria West, Hillside et Jubilee; la zone est délimitée à l'est par la rue Cook et au sud par la rue Bay.
Zones 1-4	Ville de Victoria
Zone 5	Saanich/Central Saanich
Zone 6	Esquimalt
Zone 7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke
Zone 8	Oak Bay
Zone 9	North Saanich
Zone 10	Sidney
Zones 5-10	Reste de la RMR de Victoria
Zones 1-10	RMR de Victoria

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les Rapports sur le marché locatif

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

**I.I.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	0,0	0,7	0,5	0,2	0,2	0,4	**	**	0,3	0,3
Secteur de la rue Fort	0,2	0,0	0,4	0,4	0,3	0,2	**	**	0,3	0,3
Secteur de James Bay	0,2	0,5	0,5	0,1	0,4	0,1	**	**	0,4	0,2
Reste de la ville	1,6	0,8	0,7	0,5	0,5	1,0	**	**	0,8	0,7
Ville de Victoria (zones 1-4)	0,7	0,5	0,5	0,4	0,3	0,4	0,5	0,6	0,5	0,4
Saanich/Central Saanich	0,6	0,0	0,7	0,3	0,1	0,3	0,0	0,0	0,4	0,3
Esquimalt	0,8	2,5	1,7	1,2	1,3	1,2	0,0	0,0	1,4	1,2
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	0,0	2,6	1,6	4,2	1,1	0,4	4,2	0,0	1,4	1,5
Oak Bay	0,0	1,9	0,7	0,4	0,5	0,0	0,0	0,0	0,6	0,3
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.						
Sidney	**	**	0,0	0,8	0,0	0,0	**	**	0,0	0,4
Reste de la RMR (zones 5-10)	0,5	1,3	1,1	0,8	0,6	0,6	0,7	0,0	0,8	0,7
Victoria (RMR)	0,7	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5	0,6	0,2	0,6	0,5

**I.I.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	500	541	637	673	797	839	**	**
Secteur de la rue Fort	489	523	617	645	806	847	**	**
Secteur de James Bay	547	570	691	722	875	916	**	**
Reste de la ville	527	534	616	633	763	785	**	**
Ville de Victoria (zones 1-4)	519	542	637	663	811	846	1 020	1 007
Saanich/Central Saanich	505	538	631	657	792	844	**	1 067
Esquimalt	502	519	588	608	708	734	820	852
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	471	486	549	560	733	815	873	912
Oak Bay	484	552	640	689	983	990	1 119	1 264
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.						
Sidney	**	**	572	654	776	852	**	**
Reste de la RMR (zones 5-10)	497	529	612	640	782	824	854	959
Victoria (RMR)	516	540	630	657	799	837	918	976

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. :Sans objet

**1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Secteur de la rue Cook	3	376	4	1 806	3	614	**	**	9	2 821
Secteur de la rue Fort	0	508	13	2 867	2	1 317	**	**	15	4 739
Secteur de James Bay	3	570	3	2 066	1	1 053	**	**	8	3 710
Reste de la ville	7	813	15	2 832	11	1 132	**	**	33	4 854
Ville de Victoria (zones 1-4)	12	2 267	34	9 572	17	4 117	1	168	64	16 124
Saanich/Central Saanich	0	179	5	1 548	4	1 229	0	111	9	3 067
Esquimalt	3	118	17	1 387	12	1 018	0	115	32	2 638
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	1	39	5	120	1	269	0	48	7	476
Oak Bay	1	53	2	554	0	427	0	9	3	1 043
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	**	**	1	118	0	134	**	**	1	261
Reste de la RMR (zones 5-10)	5	394	30	3 727	17	3 077	0	287	52	7 485
Victoria (RMR)	17	2 661	64	13 299	34	7 194	1	455	116	23 609

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	0,6	2,5	1,8	0,8	1,1	0,8	**	**	1,5	1,0
Secteur de la rue Fort	0,4	0,5	1,8	1,2	1,1	1,4	**	**	1,4	1,1
Secteur de James Bay	1,1	2,1	1,7	1,6	1,8	0,9	**	**	1,7	1,5
Reste de la ville	3,8	3,4	2,0	1,6	1,6	1,8	**	**	2,2	1,9
Ville de Victoria (zones 1-4)	1,8	2,3	1,9	1,3	1,4	1,3	0,5	0,6	1,7	1,4
Saanich/Central Saanich	3,3	2,2	2,6	1,7	0,9	1,6	0,0	0,9	1,9	1,7
Esquimalt	3,4	2,5	2,9	2,0	2,5	2,0	0,9	2,6	2,7	2,0
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	5,1	10,3	2,4	6,7	2,2	0,7	4,2	0,0	2,7	2,9
Oak Bay	0,0	1,9	1,8	0,7	1,6	0,2	0,0	0,0	1,6	0,6
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.						
Sidney	**	**	1,7	4,2	0,7	1,5	**	**	1,1	2,7
Reste de la RMR (zones 5-10)	3,0	3,0	2,5	1,9	1,7	1,5	1,0	1,4	2,2	1,8
Victoria (RMR)	2,0	2,4	2,0	1,5	1,5	1,4	0,8	1,1	1,9	1,5

**1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria (RMR)										
Avant 1940	0,3	0,9	0,5	0,6	0,6	0,8	0,0	0,0	0,5	0,7
1940 à 1959	0,4	0,0	1,2	0,8	0,4	1,1	**	**	0,8	0,8
1960 à 1974	0,7	0,3	0,6	0,4	0,6	0,4	1,1	0,3	0,6	0,4
1975 à 1989	0,1	0,2	0,6	0,6	0,2	0,2	0,0	0,0	0,4	0,4
1990 ou après	3,7	4,3	1,5	0,0	0,0	0,6	0,0	**	1,2	1,1
Tous les immeubles	0,7	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5	0,6	0,2	0,6	0,5

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. :Sans objet

**1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria (RMR)								
Avant 1940	477	527	609	646	800	835	**	**
1940 à 1959	496	537	613	671	876	882	**	**
1960 à 1974	519	541	636	663	791	840	856	971
1975 à 1989	520	535	621	634	788	811	**	889
1990 ou après	**	578	670	698	815	865	989	**
Tous les immeubles	516	540	630	657	799	837	918	976

**1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria (RMR)										
3 à 5 unités	0,0	1,8	1,2	0,5	0,6	1,0	0,0	0,0	0,8	0,8
6 à 19 unités	1,2	1,4	0,7	0,7	0,4	0,9	3,2	0,0	0,8	0,9
20 à 49 unités	0,9	0,4	0,8	0,6	0,6	0,4	0,0	0,0	0,7	0,5
50 à 99 unités	0,2	0,4	0,6	0,3	0,3	0,3	1,2	1,2	0,4	0,3
100 unités et +	0,2	0,0	0,3	0,2	0,4	0,3	0,0	0,0	0,3	0,2
Tous les immeubles	0,7	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5	0,6	0,2	0,6	0,5

**1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria (RMR)								
3 à 5 unités	460	517	603	616	763	776	1 032	963
6 à 19 unités	485	524	596	646	755	796	**	965
20 à 49 unités	527	537	624	640	786	813	904	909
50 à 99 unités	535	551	643	666	823	869	928	939
100 unités et +	533	558	668	702	849	911	822	1 062
Tous les immeubles	516	540	630	657	799	837	918	976

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

**1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble**

RMR de Victoria

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	0,0	0,5	0,5	0,4	0,4	0,3	0,0	0,3	a.l.u.	a.l.u.
Secteur de la rue Fort	0,9	0,5	0,5	0,2	0,2	0,1	0,3	0,7	**	**
Secteur de James Bay	0,0	0,8	0,3	0,7	0,5	0,2	0,4	0,1	0,6	0,1
Reste de la ville	1,7	1,1	0,8	1,4	1,5	0,7	0,5	0,4	0,2	0,3
Ville de Victoria (zones 1-4)	0,8	0,7	0,6	0,7	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Saanich/Central Saanich	0,0	1,3	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,0	0,2	0,1
Esquimalt	2,3	0,8	2,2	3,0	1,5	1,1	0,9	0,8	**	**
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	0,0	1,8	2,2	0,8	1,1	2,7	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Oak Bay	0,0	0,0	0,6	0,6	0,7	0,2	0,4	0,0	a.l.u.	a.l.u.
North Saanich	a.l.u.									
Sidney	**	**	0,0	1,3	0,0	0,0	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR (zones 5-10)	1,0	1,0	1,3	1,5	1,0	0,9	0,6	0,3	0,3	0,1
Victoria (RMR)	0,8	0,8	0,8	0,9	0,7	0,5	0,4	0,3	0,3	0,2

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers**

RMR de Victoria

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria (RMR)										
Moins de 450 \$	0,3	0,5	3,2	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	0,8	0,4
450 à 574 \$	0,6	0,4	0,9	1,1	0,0	**	a.l.e.	**	0,8	0,8
575 à 699 \$	1,6	0,7	0,6	0,4	0,4	1,0	**	**	0,6	0,5
700 à 824 \$	**	**	0,3	0,3	0,6	0,3	1,4	1,1	0,5	0,4
825 à 949 \$	**	**	1,5	0,0	0,3	0,4	0,0	0,0	0,4	0,3
950 \$ et +	**	**	**	0,8	0,5	0,3	0,0	0,0	0,5	0,3
Toutes les fourchettes	0,7	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5	0,6	0,2	0,6	0,5

**2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Secteur de la rue Fort	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Secteur de James Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Reste de la ville	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0	0,0	**	**	0,0	0,0
Ville de Victoria (zones 1-4)	**	**	0,0	0,0	0,0	0,0	**	**	0,0	0,0
Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	0,0	0,0	6,6	1,2	4,2	0,6
Esquimalt	a.l.u.	a.l.u.	5,4	2,6	0,0	0,0	**	**	1,5	0,7
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	2,4	0,8
Oak Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0	0,0	**	**	0,0	4,8
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR (zones 5-10)	**	**	3,5	2,2	0,0	0,0	4,5	0,9	3,2	0,8
Victoria (RMR)	**	**	2,7	1,7	0,0	0,0	4,5	0,9	2,8	0,7

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

**2.1.2 Loyer moyen (\$) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Secteur de la rue Fort	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Secteur de James Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la ville	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	930	**	**
Ville de Victoria (zones 1-4)	**	**	650	665	**	838	**	**
Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	850	856	1 171	1 242
Esquimalt	a.l.u.	a.l.u.	577	584	777	759	**	**
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Oak Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	1 190	**	**
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR (zones 5-10)	**	**	550	575	824	853	1 123	1 181
Victoria (RMR)	**	**	575	598	819	849	1 120	1 179

**2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Secteur de la rue Cook	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Secteur de la rue Fort	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Secteur de James Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Reste de la ville	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0	19	**	**	0	27
Ville de Victoria (zones 1-4)	**	**	0	31	0	50	**	**	0	90
Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	0	97	2	164	2	315
Esquimalt	a.l.u.	a.l.u.	1	39	0	46	**	**	1	136
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	1	126
Oak Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0	12	**	**	1	21
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR (zones 5-10)	**	**	2	90	0	160	3	336	5	598
Victoria (RMR)	**	**	2	121	0	210	3	340	5	688

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

**2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	**
Secteur de la rue Fort	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Secteur de James Bay	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	**
Reste de la ville	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	**	s.o.	0,0
Ville de Victoria (zones 1-4)	s.o.	**	s.o.	3,2	s.o.	0,0	s.o.	**	s.o.	1,1
Saanich/Central Saanich	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	4,3	s.o.	2,2
Esquimalt	s.o.	a.l.u.	s.o.	2,6	s.o.	2,2	s.o.	**	s.o.	1,5
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	3,2
Oak Bay	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	**	s.o.	4,8
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR (zones 5-10)	s.o.	**	s.o.	2,2	s.o.	0,6	s.o.	3,3	s.o.	2,3
Victoria (RMR)	s.o.	**	s.o.	2,5	s.o.	0,5	s.o.	3,2	s.o.	2,2

**3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	0,0	0,7	0,5	0,2	0,2	0,4	**	**	0,3	0,3
Secteur de la rue Fort	0,2	0,0	0,4	0,4	0,3	0,2	**	**	0,3	0,3
Secteur de James Bay	0,2	0,5	0,5	0,1	0,4	0,1	**	**	0,4	0,2
Reste de la ville	1,6	0,8	0,7	0,5	0,5	1,0	**	**	0,8	0,7
Ville de Victoria (zones 1-4)	0,7	0,5	0,5	0,4	0,3	0,4	0,5	0,6	0,5	0,4
Saanich/Central Saanich	0,5	0,0	0,8	0,3	0,1	0,3	4,4	0,7	0,8	0,3
Esquimalt	0,8	2,5	1,8	1,3	1,2	1,1	0,0	0,0	1,4	1,2
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	0,0	2,6	1,6	4,0	1,1	0,4	3,0	0,6	1,6	1,3
Oak Bay	0,0	1,9	0,7	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,6	0,4
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.						
Sidney	**	**	0,0	0,8	0,0	0,0	**	**	0,0	0,4
Reste de la RMR (zones 5-10)	0,5	1,2	1,1	0,8	0,6	0,5	2,9	0,5	1,0	0,7
Victoria (RMR)	0,7	0,6	0,7	0,5	0,4	0,5	2,4	0,5	0,7	0,5

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

3.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	501	541	637	673	797	838	**	**
Secteur de la rue Fort	489	523	617	645	806	846	**	**
Secteur de James Bay	547	570	691	722	873	913	**	**
Reste de la ville	527	534	616	633	765	788	**	**
Ville de Victoria (zones 1-4)	519	542	637	663	810	846	1 016	1 005
Saanich/Central Saanich	501	533	628	654	797	845	1 080	1 173
Esquimalt	502	519	588	607	711	736	837	868
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	471	486	548	560	736	815	1 062	1 145
Oak Bay	484	552	639	690	977	997	1 004	1 131
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.						
Sidney	**	**	572	654	776	852	**	**
Reste de la RMR (zones 5-10)	495	527	610	639	784	825	1 016	1 082
Victoria (RMR)	515	539	629	656	799	837	1 016	1 066

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005, selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Secteur de la rue Cook	3	381	4	1 820	3	622	**	**	9	2 848
Secteur de la rue Fort	0	508	13	2 875	2	1 322	**	**	15	4 753
Secteur de James Bay	3	570	3	2 070	1	1 071	**	**	8	3 732
Reste de la ville	7	813	15	2 837	11	1 151	**	**	33	4 881
Ville de Victoria (zones 1-4)	12	2 272	34	9 603	17	4 167	1	172	64	16 214
Saanich/Central Saanich	0	191	5	1 590	4	1 326	2	275	11	3 382
Esquimalt	3	118	18	1 426	12	1 064	0	166	33	2 774
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	1	39	5	124	1	274	1	165	8	602
Oak Bay	1	53	3	559	0	439	0	13	4	1 064
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	**	**	1	118	0	134	**	**	1	261
Reste de la RMR (zones 5-10)	5	406	32	3 817	17	3 237	3	623	57	8 083
Victoria (RMR)	17	2 678	66	13 420	34	7 404	4	795	121	24 297

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

**3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	s.o.	2,5	s.o.	0,9	s.o.	0,8	s.o.	**	s.o.	1,0
Secteur de la rue Fort	s.o.	0,5	s.o.	1,2	s.o.	1,3	s.o.	**	s.o.	1,1
Secteur de James Bay	s.o.	2,1	s.o.	1,6	s.o.	0,9	s.o.	**	s.o.	1,5
Reste de la ville	s.o.	3,4	s.o.	1,6	s.o.	1,8	s.o.	**	s.o.	1,9
Ville de Victoria (zones 1-4)	s.o.	2,3	s.o.	1,3	s.o.	1,3	s.o.	0,6	s.o.	1,4
Saanich/Central Saanich	s.o.	2,1	s.o.	1,7	s.o.	1,5	s.o.	2,9	s.o.	1,7
Esquimalt	s.o.	2,5	s.o.	2,0	s.o.	2,0	s.o.	1,8	s.o.	2,0
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	s.o.	10,3	s.o.	6,5	s.o.	0,7	s.o.	2,4	s.o.	3,0
Oak Bay	s.o.	1,9	s.o.	0,9	s.o.	0,2	s.o.	0,0	s.o.	0,7
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	s.o.	**	s.o.	4,2	s.o.	1,5	s.o.	**	s.o.	2,7
Reste de la RMR (zones 5-10)	s.o.	3,0	s.o.	1,9	s.o.	1,4	s.o.	2,4	s.o.	1,8
Victoria (RMR)	s.o.	2,4	s.o.	1,5	s.o.	1,3	s.o.	2,0	s.o.	1,6

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Victoria, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au **604-737-4088** ou à l'adresse électronique suivante : **lpreston@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title **Rental Market Report**.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.